



Quelle: Ralf Protz, Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Typisches Wohnhaus mit individueller Wärmedämmung in Lviv

Energieeffiziente Wohngebäude in der Ukraine

Praxistest für ein zukünftiges Förderprogramm der Sanierung von Wohngebäuden

Seit dem politischen Umbruch herrscht in der Ukraine großer Reformdruck. Hohe Investitionen sind notwendig, um den enormen Energieverbrauch des Landes zu reduzieren. Dabei spielt der Wohnungssektor eine besondere Rolle. Hier schlummern Einsparpotenziale von deutlich über 50%, wie das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. in früheren Projekten nachwies. Mittlerweile wurde ein Projekt zur „umfassenden energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern“ initiiert. Ein Erfahrungsbericht mit ersten Ergebnissen.



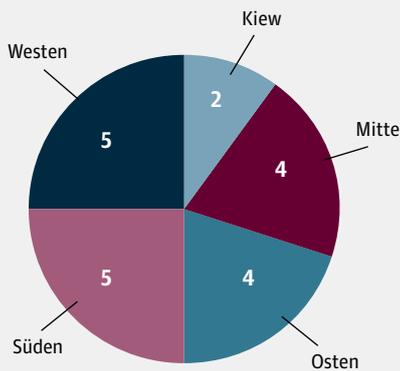
Ralf Protz
Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e. V.
Berlin

Die Berichterstattung über die Ukraine ist ruhiger geworden. Andere Themen bestimmen den deutschen Alltag und russisches Gas strömt wieder ungehindert nach Europa. Für Millionen ukrainische Wohnungsbesitzer und -mieter hat sich - betrachtet man den Zustand ihrer Häuser oder Wohnun-

gen - bis auf die immensen Preissteigerungen für die Wärmeversorgung seit den Maidan-Protesten und der politischen Neuausrichtung ihres Landes wenig bis gar nichts getan. Das Thema Energieeffizienz ist hoch aktuell und wird mit dem diesem Winter an Brisanz zunehmen.

REGIONALE VERTEILUNG UND VERWALTUNGSFORMEN DER IMMOBILIEN

Gleichmäßige Verteilung der Projekte



Wichtigste Verwaltungsformen vertreten



OSBB = Wohneigentümergeinschaften
ZhEK = kommunale Wohnungsverwaltung

Quelle: IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V.

Bei den Anstrengungen, den enormen Energieverbrauch des Landes zu reduzieren, spielt der Wohnungssektor eine besondere Rolle. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen konnte in seinen Projekten in Dnepropetrowsk (2010-2013) und Zhovkva (seit 2012) Einsparungspotenziale von deutlich über 50% eindrücklich nachweisen (siehe auch DW 11/2014, S. 46 ff.).

Trotz des großen wirtschaftlichen, sozialen und politischen Druckes ist es bisher zu keinen umfassenden energetischen Modernisierungen an den Mehrfamilienhäusern gekommen. Einzelmaßnahmen von Wohnungseigentümern, wie Fenstererneuerungen, Verkleidung der alten Balkone oder Wärmedämmung der Wohnungen, prägen das Bild der ukrainischen Wohnsiedlungen und machen die unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewohner und damit die heterogene Eigentümerstruktur sichtbar.

Eine nationale Strategie zur umfassenden, flächendeckenden Sanierung des Wohnungsbestandes, wie sie das Kompetenzzentrum aus den Erfahrungen des Projektes aus Dnepropetrowsk für die Ukraine fordert, ist bisher nicht in Sicht. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen und die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) haben sich deshalb u. a. mit der Deutschen Energie-Agentur (dena) und weiteren Partnern¹ in der „Initiative Energieeffizienz Ukraine“ zusammengeschlossen und ein Projekt zur „umfassenden energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern in der Ukraine“ initiiert. Die dena erhielt hierfür vom Bundeswirtschaftsministerium den Umsetzungsauftrag.

Modellprojekte für die Ukraine

In der ersten Phase eines 2-stufigen landesweiten Auswahlverfahrens wurde ein Interessenbe-

kundungsverfahren von Wohnungseigentümern, Eigentümergeinschaften oder auch Genossenschaften in der Ukraine initiiert. Allgemein herrschte sowohl bei deutschen als auch bei ukrainischen Experten die Skepsis vor, dass die Resonanz bei den Betroffenen auf ein solches Verfahren nur sehr gering sein würde, auch weil von Beginn an keine Übernahme der Sanierungskosten zugesagt wurde. Dieser Pessimismus hat sich nicht bestätigt. Ganz im Gegenteil: meldeten sich doch Vertreter von über 1.000 Häusern mit über 100.000 Wohnungen aus allen Teilen der Ukraine, sogar aus den sog. Separatistengebieten Donezk und Lugansk in der Ostukraine, an.

Mehr als die Hälfte der Interessenten nahm an der beschränkten Ausschreibung in der zweiten Phase teil. Hieraus wurden 20 Modellprojekte ausgewählt. Bei der Auswahl der Projekte wurde besonders auf eine hohe Transparenz geachtet. Ein nicht unwichtiges Thema in einem von Korruption gezeichneten Land. Die Kriterien für die Projektauswahl wurden öffentlich gemacht; dazu zählten u. a.:

- eine gleichmäßige landesweite Verteilung der Projekte,
- Projekte in großen und kleinen Städten und Kommunen,
- Berücksichtigung häufig auftretender Gebäudetypen, Baualter und Klimazonen,
- Abbildung möglichst vieler Eigentumsformen.

Die Auswahl war nicht einfach und bei so vielen Bewerbern sicherlich auch mit Unzulänglichkeiten behaftet – sie war allerdings transparent. Damit wurden in der Ukraine neue Maßstäbe gesetzt, die für die Legitimation der beteiligten Wohnungseigentümer von großer Wichtigkeit sind!

Einbeziehung der Bewohner

Mitte Juni 2016 fanden die ersten Treffen mit den Vertretern der Modellprojekte und zuständigen Kommunalvertretern in fünf Städten der Ukraine statt. In den Seminaren wurden die Rahmenbedingungen, die Aufgaben und Pflichten diskutiert, aber auch die Wünsche und Ideen, die Ängste und Befürchtungen der Bewohner wurden intensiv und offen besprochen. ▶

ENERGETISCHE OPTIMIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN

Ein Praxistest mit 20 „Modellhäusern“

In allen mittel- und osteuropäischen Ländern sowie den GUS-Staaten erfolgte nach der Erlangung der staatlichen Souveränität eine massenhafte Privatisierung des ehemals staatlichen bzw. kommunalen Wohnraums an die bisherigen Mieter, so auch in der Ukraine.

In mehreren Gesetzesakten wurde nun in den vergangenen Jahren der Versuch unternommen, die neuen Wohnungseigentümer so zu organisieren, dass sie ihren gemeinschaftlichen Besitz erhalten und – so die große Hoffnung – auch modernisieren können. Von anfänglichen Unterstützungszusagen des Staates in den Gesetzen, wie der Übernahme der „Kapitalremont“, ist in aktuellen Gesetzesnovellen schon lange keine Rede mehr und bei aktuellen Zinssätzen von über 20% p. a. sind die vorhandenen oder geplanten Unterstützungsprogramme keine ausreichende Motivation für die Eigentümer. Die Mehrzahl der Eigentümer ist schlicht wirtschaftlich überfordert, ihren Eigentumpflichten nachzukommen.

Weitere Organisationsformen des Eigentums sind deshalb gefragt und hier könnte Deutschland z. B. mit seinen guten und langjährigen Erfahrungen mit den Wohnungsgenossenschaften hilfreich unterstützen.



Der Kindergarten in Zhovkva vor der Sanierung ...

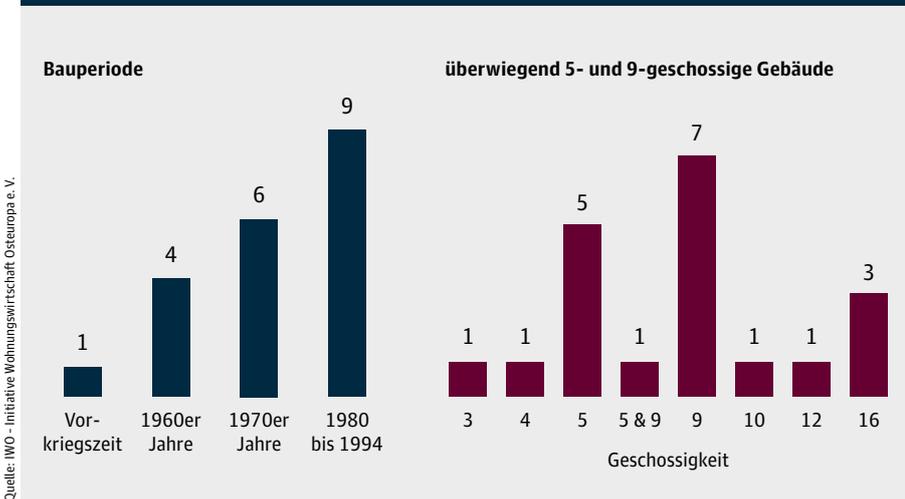


... und der Kindergarten in Zhovkva nach der Sanierung

Quelle: Ralf Protz, Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Quelle: Ralf Protz, Kompetenzzentrum Großsiedlungen

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE NACH BAUALTER UND GESCHOSSIGKEIT



Quelle: IWO - Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V.

Bewohnerversammlung nach ukrainischem Recht durchzuführen ist, wie man die Sanierungsvarianten den Bewohnern präsentiert und wie man die Bewohner für die Maßnahmen motivieren kann. Auch ob Maßnahmen sukzessive umgesetzt werden können, welche finanzielle Unterstützung der Staat, die Kommunen oder internationale Geldgeber vorbereiten, wurde diskutiert. Einige beteiligte Kommunen haben bereits ihre ersten Überlegungen und Ideen zur Unterstützung der Projekte vorgestellt. Neben administrativen Hilfen wird finanzielle Unterstützung in Erwägung gezogen, die von Zuschüssen über zinsgünstige Kredite bis hin zur Übernahme der kompletten extrem hohen Zinsen (meist über 20% p.a.) geht.

Bis zum Ende des Jahres 2016 erfolgten dann die technischen Bestandsaufnahmen an den Häusern. Hierbei standen Ingenieurbüros aus Deutschland den ukrainischen Fachleuten unterstützend zur Seite. Auf dieser Basis wurden energetische Sanierungskonzepte erarbeitet, die gemeinsam mit den Bewohnern diskutiert und abgestimmt werden, um individuelle, auf ihr Haus zugeschnittene Lösungen mit konkreten Maßnahmen sowie Finanzierungsvorschlägen ableiten zu können. Dieser Teil der Arbeit wird von deutscher Seite finanziert und mit fachlicher Expertise ergänzt.

Informations- und Abstimmungsbedarf

Die vielen Anfragen und Unsicherheiten bei den Wohnungsverwaltern sowie den kommunalen Stellen haben die Projektverantwortlichen dazu bewogen, Anfang März 2017 in Kiew ein zusätzliches Arbeitstreffen durchzuführen. An drei Tagen wurde intensiv darüber diskutiert, wie eine



Deutsche Experten - hier Bastian Stenzel von der dena (Mitte) - stellen sich den vielen Fragen der Wohnungseigentümer auf dem Arbeitstreffen in Kiew im März 2017

Erste Erfolge im west-ukrainischen Zhovkva

Da es zurzeit nur Mittel für die komplexe Sanierung öffentlicher Einrichtungen gibt, werden diese von der Stadt dafür genutzt, den eigenen Immobilienbestand energetisch zu ertüchtigen, Bewirtschaftungskosten zu minimieren und so wirtschaftliche Spielräume im Stadthaushalt zu schaffen, die eine Unterstützung der Wohnungseigentümer durch die Kommune in der Zukunft möglich machen. Weitere öffentliche Gebäude (Schulen, Kitas, eine Poliklinik usw.) werden nun von der Stadt untersucht und energetische Planungen erstellt, um Förderprogramme – so sie denn vorhanden sind – weiter nutzen zu können. Die Strategie der Stadt Zhovkva wurde auf diese Weise den realen Bedingungen angepasst, ohne den Wohnsektor zu vergessen, und hat das Ziel einer energieeffizienten Stadt auch weiterhin im Auge.

Für die Stadt Zhovkva untersuchte das Kompetenzzentrum Großsiedlungen gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Drees & Sommer im Auftrag des Ost-Ausschusses der Deutschen Wirtschaft exemplarisch fünf Wohngebäude, ein Heizhaus und einen Kindergarten und erstellte energetische Sanierungskonzepte. Diese Planung bildete die Grundlage, um 2015 energetische Sanierungsmaßnahmen in ein EU-Programm für die Ukraine zu integrieren und Gelder für die öffentlichen Einrichtungen (Heizhaus und Kita) zu akquirieren. Die Empfehlung der Untersuchung und die Aussage des Stadtrates von Zhovkva waren diesbezüglich deutlich: „Zuerst muss die Situation für die Kinder verbessert werden!“ Denn in den Wintermonaten erreichten die Raumtemperaturen oft den unteren zweistelligen Bereich nur durch zusätzliche Elektroheizkörper.

Mit den EU-Mitteln konnten die alten Gasheizkessel durch moderne Holz hackschnitzel-Kessel ersetzt, die Fernwärmeleitungen erneuert und der Kindergarten energetisch saniert werden². Pünktlich zur beginnenden Heizperiode Mitte Oktober 2017 wurde der fertige Kindergarten an seine Nutzer übergeben. Die Freude darüber war bei allen Beteiligten und vor allem bei den Kindern sehr groß.

Wie geht es weiter?

In dem bisherigen Verfahren hat sich gezeigt, dass die noch vorhandenen Wohnungsgenossenschaften überaus aktiv und in Fragen der Partizipation wesentlich geübter sind als die noch jungen Wohnungseigentümergeinschaften (OSBB). Gleichwohl werden sie von der Politik immer noch als ein Überbleibsel des alten (kommunistischen) Systems angesehen, das nicht weiter gefördert werden soll. Aus diesem Grund bereiten das Kompetenzzentrum Großsiedlungen und

IWO e. V. gemeinsam mit dem CHI - Co-operative Housing International (Internationaler Verband der Wohnungsgenossenschaften) eine Tagung zum Genossenschaftswesen vor, um mehr Sachlichkeit in die Diskussion einzubringen und die Vorteile dieses Modells der gemeinschaftlichen Organisation und Verantwortung darzustellen. Für diese Tagung haben weitere nationale Verbände der Wohnungsgenossenschaften Unterstützung signalisiert.

Das Ziel des Projektes der „20 Modellhäuser“ soll es sein, diese in den nächsten Jahren in Abstimmung mit den Eigentümern umfassend energetisch zu modernisieren. Am Ende dieses Praxistests sollen die erforderlichen Erkenntnisse vorliegen, die ein realisierbares ukrainisches Förderprogramm für eine flächendeckende ener-

getische Sanierung von Wohngebäuden ermöglichen, das auch von den Wohnungseigentümern genutzt werden kann.

Die Ukraine könnte hier, für viele andere GUS-Länder, eine Vorreiterrolle übernehmen. Alle Beteiligten wollen ihren Beitrag leisten, die Chancen zu nutzen, die dieses Projekt bietet. ■

¹ Weitere Partner der Initiative Energieeffizienz Ukraine sind: Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft, BE Berlin Economics GmbH, Delegation der Deutschen Wirtschaft in der Ukraine.

² Ein ausführlicher Bericht zu den Sanierungsmaßnahmen an dem Kindergarten ist in Vorbereitung.



Eröffnung der energieeffizienten Kita in Zhovkva im Sommer 2017



WEG-Versammlung mit den Bewohnern/Eigentümern in Zhovkva im Dezember 2017. Für das Treffen wurde extra der Keller nutzbar gemacht, da die Wohnungen zu klein für alle Teilnehmer gewesen wären

Weitere Informationen:
www.gross-siedlungen.de